Valide aqui
este documento

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

CNM: 59782.2.0048941-50

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

ESTADO DE MINAS GERAIS

COMARCA DE VARGINHA

MATRÍCULA	FICHA
48.941	01F

Matrícula nº 48.941 - **Data**: 14/08/2012
Imóvel: Lote 26 da quadra N, situado em Varginha, no Bairro Treviso, com área de 231,00m², e as seguintes medidas e confrontações: 11,00m de frente para a Rua Nove; 11,00m de fundos confrontando com o Lote 07; 21,00m do lado direito confrontando com o Lote 25; 21,00m do lado esquerdo confrontando com o Lote 27. **Proprietária**: **VMJS AGROPECUÁRIA S/A**, CNPJ 07.800.711/0001-90, com sede em Varginha, na Rua Presidente Antonio Carlos, 295, Centro . **Registro anterior**: Matrícula nº45.035 desta Serventia.

R-1-48.941. Protocolo nº 144.439, em 3/8/2012. **DAÇÃO EM PAGAMENTO**. Por escritura de 15.06.2012, livro 142, folhas 097/116 do 1º Tabelionato de Notas de Elói Mendes/MG, a *proprietária, acima identificada, ofereceu o imóvel objeto desta matrícula à credora*, **VS PADRÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LIMITADA**, CNPJ 03.418.108/0001-97, com sede em Belo Horizonte/MG, na Rua Germano Torres, 166, Sala 307, Bairro Carmo Sion, em pagamento da dívida no valor de R$6.483,16. Valor fiscal: R$6.483,16. Data do registro: 14/08/2012. O Oficial. Dou fé.

Av-2-48.941. Protocolo nº 212.628, em 04/09/2020. **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.** De acordo com a ata da assembléia geral do VS PADRÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, data de 01.06.2015, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o nº 31300111938, houve a transformação da VS PADRÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA para **VS PADRÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**. Data da averbação: 17/09/2020. O Oficial. Dou fé. Emol=R$16,69 RC=R$1,00 TFJ=R$5,56 ISS=R$0,33 VFU=R$23,58 Cod.4134-3 Qtd: 1 2636-5147-2278-6775

R-3-48.941. Protocolo nº 212.574, em 02/09/2020. **COMPRA E VENDA.** Por escritura de 31/08/2020, livro 312-N, folhas 064/066 do 1º Tabelionato de Notas de Varginha, a proprietária, identificada no R-1/Av-2, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **MIRNA DINIZ COUTINHO LAENDER**, brasileira, solteira, maior, auxiliar administrativa, CI MG-16.491.575 SSP/MG, CPF 099.075.206-24, residente e domiciliada em Varginha, na Avenida Porto Seco, 100, Apto 402, bloco 02, Bairro Aeroporto, pelo preço de R$66.239,86 pago e quitado. Valor fiscal: R$104.000,00. Data do registro: 17/09/2020. O Oficial. Dou fé. Emol=R$1.278,26 RC=R$76,69 TFJ=R$522,08 ISS=R$25,57 VFU=R$1.902,60 Cod.4517-9 Qtd: 1 5440-6478-9777-5714

R-4-48.941. Protocolo nº 233.741, em 06/06/2023. **COMPRA E VENDA.** Por escritura de 03/09/2021, livro 207, folhas 150/152 do 1º Tabelionato de Notas de Elói Mendes/MG, a proprietária identificada no R-3, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **PAULO MARCOS MARTINS**, brasileiro, construtor, CI M-6.973.155 SSP/MG, CPF 413.096.696-00, casado, sob o regime de comunhão parcial de bens, desde 26/09/1980, com **ISABEL CRISTINA MARCIANO MARTINS** (brasileira, CI MG-8.958.436 PC/MG, CPF 008.561.636-27), residente e domiciliado em Varginha, na Rua Ismael Almeida, 150, Bairro Jardim Petrópolis, pelo preço de R$90.000,00 pago e quitado. Valor fiscal: R$104.000,00. Data do registro: 09/06/2023. O Oficial. Dou fé. Emol=R$1.734,69 RC=R$104,07 TFJ=R$708,50 ISS=R$34,69 VFU=R$2.581,95 Cod.4517-9 Qtd: 1 0806-9481-7159-3560

Av-5-48.941. Protocolo nº 234.080, em 22/06/2023. **CONSTRUÇÃO.** De acordo com o alvará de habite-se nº 1570-22-VAR-ALV, datado de 08/09/2022, processo nº 2861-21, no

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7J3LT-PEYEM-5J3U9-DYU4H

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

CNM: 59782.2.0048941-50

Matrícula	Ficha
48.941	01V

lote acima matriculado foi construída uma **casa residencial, com dois pavimentos, situada em Varginha, na Rua Edith Alves Vilela, 75, antiga Rua Nove, Bairro Treviso, com área construída de 194,26m², inscrição municipal nº 04.073.0260.001**. Valor Fiscal: R$385.569,08. Data da averbação: 23/06/2023. O Oficial. Dou fé. Emol=R$1.329,63 RC=R$79,77 TFJ=R$780,95 ISS=R$26,59 VFU=R$2.216,94 Cod.4215-0 Qtd: 1 8830-9751-4610-4985

Av-6-48.941. Protocolo nº 234.080, em 22/06/2023. **CND/INSS.** Foi apresentada a CND/INSS nº 90.015.27511/62-001, datada de 21/06/2023, referente à área construída/demolida de 194,26M². Data da averbação: 23/06/2023. O Oficial. Dou fé. Emol=R$22,65 RC=R$1,36 TFJ=R$7,54 ISS=R$0,45 VFU=R$32,00 Cod.4135-0 Qtd: 1 8830-9751-4610-4985

R-7-48.941. Protocolo nº 234.916, em 27/07/2023. **COMPRA E VENDA**. De acordo com o contrato particular de compra e venda com efeito de escritura pública nos termos do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, datado de 19/07/2023 - nº 1.4444.2139617-5 - SFH - os proprietários identificados no R-4, venderam o imóvel objeto desta matrícula a **JOAO PAULO BARONI RIBEIRO**, brasileiro, solteiro, proprietário de estabelecimento comercial, CNH nº 02127886280 DETRAN/MG, CPF 065.363.096-42, residente e domiciliado em Varginha, na Rua Nepomuceno, 205, Bairro Jardim Andere, pelo preço de R$1.000.000,00 pago e quitado da seguinte forma: R$220.000,00 com recursos próprios; R$780.000,00 oriundos de financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. O referido contrato ficou arquivado nesta serventia. Valor fiscal: R$1.000.000,00. Data do registro: 28/07/2023. O Oficial. Dou fé. Emol=R$1.590,25 RC=R$95,41 TFJ=R$1.301,10 ISS=R$31,80 VFU=R$3.018,56 Cod.4549-2 Qtd: 1 8369-4519-1126-7092

R-8-48.941. Protocolo nº 234.916, em 27/07/2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** De acordo com o contrato particular com efeito de escritura pública nos termos do art. 38 da Lei nº 9.514/97, datado de 19/07/2023, **JOAO PAULO BARONI RIBEIRO**, proprietário do imóvel acima matriculado, alienou o mesmo fiduciariamente à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do empréstimo de R$780.000,00 que deverá ser pago em 360 prestações no valor inicial de R$6.803,52, vencendo-se a primeira no dia 15/08/2023. Taxa anual de juros efetiva de: 9.9900% ao ano. Consta do contrato que para efeito de leilão (art. 24, VI, Lei 9514/97) foi atribuído ao imóvel o valor de R$1.000.000,00. Obrigam-se as partes às condições do documento ora reportado. O contrato fica arquivado nesta serventia. Data do registro: 28/07/2023. O Oficial. Dou fé. Emol=R$1.514,84 RC=R$90,88 TFJ=R$1.061,06 ISS=R$30,30 VFU=R$2.697,08 Cod.4548-4 Qtd: 1 8369-4519-1126-7092

R-9-48.941. Protocolo nº 234.916, em 27/07/2023. **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.** O credor identificado no **R-8** emitiu a cédula de crédito imobiliário (integral e cartular) nº 1.4444.2139617-5, série 0723. Data da averbação: 28/07/2023. O Oficial. Dou fé. Emol=R$0,00 RC=R$0,00 TFJ=R$0,00 ISS=R$0,00 VFU=R$0,00 Cod.4535-1 Qtd: 1 8369-4519-1126-7092

AV-10-48.941: Protocolo nº 253.204, em 11/08/2025. **AÇÃO DE EXECUÇÃO:** De acordo com a Certidão, datada de 29/07/2025, expedida dos autos nº 5010764-62.2025.8.13.0707, da 3ª Vara Cível da Comarca de Varginha/MG, COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DE ASSOCIADOS DE ESPUMOSO - SICREDI ESPUMOSO RS, CNPJ 87.900.411/0001-11, ajuizou execução contra **JOAO PAULO BARONI RIBEIRO,** CPF 065.363.096-42, no valor de R$362.608,83. Data da averbação: 01/09/2025. O Oficial. Dou fé.

Continua na ficha 02 F

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7J3LT-PEYEM-5J3U9-DYU4H

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

REGISTRO DE IMÓVEIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CNM 59782.2.0048941-50

Matrícula	Ficha
48.941	02F

Emol=R$ 24,52 Recivil=R$ 1,85 TFJ=R$ 8,28 ISSQN=R$ 0,49 VFU=R$ 35,14 Cod. Ato(s): 4135 (1) JCV57689 4408916366541590 Tributação: 1

AV-11-48.941: Protocolo nº 254.281, em 22/09/2025. **INDISPONIBILIDADE:** Por ordem enviada via Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, nº 202509.2018.04270613-IA-881, expedida no processo nº 50175361220238130707, da 1ª VARA CIVEL DE VARGINHA/MG, procedo a presente averbação para constar que foi determinada a **indisponibilidade** dos **direitos** sobre o imóvel acima matriculado. Data da averbação: 03/10/2025. O Oficial. Dou fé. Emol=R$0,00 Recivil=R$0,00 TFJ=R$0,00 ISSQN=R$0,00 VFU=R$0,00 Cod. Ato(s): 4135 (1) JIV97793 6176552805745926. Tributação: 74

AV-12-48.941: Protocolo nº 262.034, em 17/08/2026. **CANCELAMENTO:** Certifico que fica cancelada a **cédula de crédito imobiliário** constante da **Av-9** desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, por instrumento particular datado de 14/08/2026, que fica arquivado. Data da averbação: 10/09/2026. O Oficial. Dou fé. Emol=R$ 103,03 Recivil=R$ 7,75 TFJ=R$ 34,47 ISSQN=R$ 2,06 VFU=R$ 147,31 Cod. Ato(s): 4140 (1) KKG25876 3641340580784086 Tributação: 1

AV-13-48.941: Protocolo nº 262.034, em 17/08/2026. **CONSOLIDAÇÃO:** Certifico que fica consolidada a propriedade objeto do **R-8** em nome do fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL,** inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Térreo, bairro Asa Sul, Brasília/DF, à vista de certidão do decurso do prazo de que trata o art. 26, §1º da Lei 9.514/97 sem a purgação da mora e de prova do recolhimento do ITBI. Valor Fiscal: R$876.000,00. Data da averbação: 10/09/2026. O Oficial. Dou fé. Emol=R$ 3.604,04 Recivil=R$ 271,27 TFJ=R$ 2.991,22 ISSQN=R$ 72,08 VFU=R$ 6.938,61 Cod. Ato(s): 4249 (1) KKG25876 3641340580784086 Tributação: 1

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7J3LT-PEYEM-5J3U9-DYU4H

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Certifico que a presente reprodução corresponde ao inteiro teor da matrícula atualizada de nº **48.941** que se acha arquivada nesta serventia. Dou fé. Protocolo Nº 262.034. CNM 059782.2.0048941-50.

CERTIFICO que constitui **condição** necessária para o **registro de ESCRITURA PÚBLICA, inclusive daquelas lavradas em OUTROS ESTADOS da Federação**, o PRÉVIO RECOLHIMENTO DAS TAXAS destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recompe, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente (art. 5-A da Lei 15.424/04 MG).

Observação: A prática de futuro ato de registro **poderá depender da prévia retificação** da descrição do imóvel, caso, por ocasião da qualificação do título, se verifique que a matrícula não contém elementos suficientes à sua segura identificação, localização e individualização, especialmente quanto à área, configuração, limites ou confrontações, em observância ao princípio da especialidade objetiva (arts. 212, 213 e 225 da Lei nº 6.015/73 e arts. 440-AR e 440-AS, III e V, do Provimento CNJ nº 149/2023). Para análise específica da situação registral do imóvel, poderá ser solicitada certidão de situação jurídica.

Varginha, 10 de setembro de 2026. O Oficial_____

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09, somente sendo válida em meio digital. Documento assinado digitalmente por Wellington Luiz Viana Junior CPF nº 007.762.006-23.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Varginha-MG

SELO DE CONSULTA: KMA19479
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6528520657475433

Quantidade de ato praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por:
Daiany de Figueiredo
Escrevente
Emol.: R$28,23 Recompe: R$ 2,13 TFJ: R$10,72 ISS: R$0,56
Total R$41,64
Consulte a validade deste Selo no site **https://selos.tjmg.jus.br**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7J3LT-PEYEM-5J3U9-DYU4H

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar